

# 登記所備付地図作成作業の効果

## 具体的効果 1 地図作成作業の経済効果（推計値）

### □ 経済効果の算出手法（民間シンクタンクによる調査研究）

民間シンクタンクによる地図作成作業の経済効果は、以下のとおりです。

#### 算出対象の選定

地図作成作業が実施された地区における経済効果の発現の度合いは、当該地図作成作業が実施された地区の特性が大きく影響します。

そこで、経済効果等の算出に当たって、以下の点に着目し、下表の4地区を選定しました。

- (1) 都市規模の違い(大都市又は地方都市)
- (2) 土地利用・用途の違い(住宅中心地域又は商工業中心地域)

分類	三大都市圏（中心部）	地方都市
住宅中心地域	品川区大崎二丁目地区(平成22年度実施地区)	仙台市太白区西の平地区(平成17年度実施地区)
商業工業中心地域	名古屋市守山区瀬古地区(平成16年度実施地区)	松山市道後湯之町ほか地区(平成17年度実施地区)

#### 経済効果の指標(地価上昇率)

上記の選定地区で、地図作成作業実施前と実施後の地価上昇率等を算出したところ、下表のとおり、0.2%から3.7%の地価上昇幅が確認されました。

地域	理論地価(千円/m <sup>2</sup> )				事業面積(km <sup>2</sup> )	地価上昇額(百万円)
	事業後	事業前	増減	上昇率		
品川区	499.4	498.3	1.1	0.2%	0.1	107.9
名古屋市	67.8	66.5	1.3	1.9%	0.2	250.2
仙台市	41.1	39.6	1.5	3.7%	0.5	730.3
松山市	111.6	109.1	2.6	2.3%	0.2	511.4

### □ 地図作成作業の経済効果

当該4地区における地価の上昇率等に基づき、平成28年度に地図作成作業に着手した全国52地区について、地図作成作業の経済効果が試算されました。

その結果

**全国52地区全体での経済効果は、約304億円（推計値）**

【参考】平成28年度の地図整備関係予算額は約34億円 約9倍の経済効果

## 具体的効果 2 土地の筆界をめぐるトラブルの解決・未然防止

### □ 問題の所在

地図の整備がされておらず，土地の筆界が不明確なままの地域では，土地の売買や相続などをきっかけに，隣人との間で争いが発生するなど，土地の筆界をめぐるトラブルが生じることがあります。

### □ 地図作成の効果

地図作成作業では，筆界の確認に係る専門的知見を有する登記官が，直接各土地の筆界を確認することから，筆界未定率はごくわずか。そのため，正確な筆界が示された登記所備付地図が作成され，筆界をめぐる紛争を解決又は未然に防止することができます。

筆界未定とは，地図作成作業において，登記官が筆界を確認することができなかった場合のことを言います。

地図作成作業における筆界未定率

年度	筆界未定率
平成26年度	1.6%
平成27年度	0.7%
平成28年度	1.2%

### 地図作成作業の様子

所有者立会いの下，筆界を調査します。



正確に測量します。



調査結果を踏まえ，登記官が筆界を認定します。



## 具体的効果3 登記申請及び測量費用の縮減

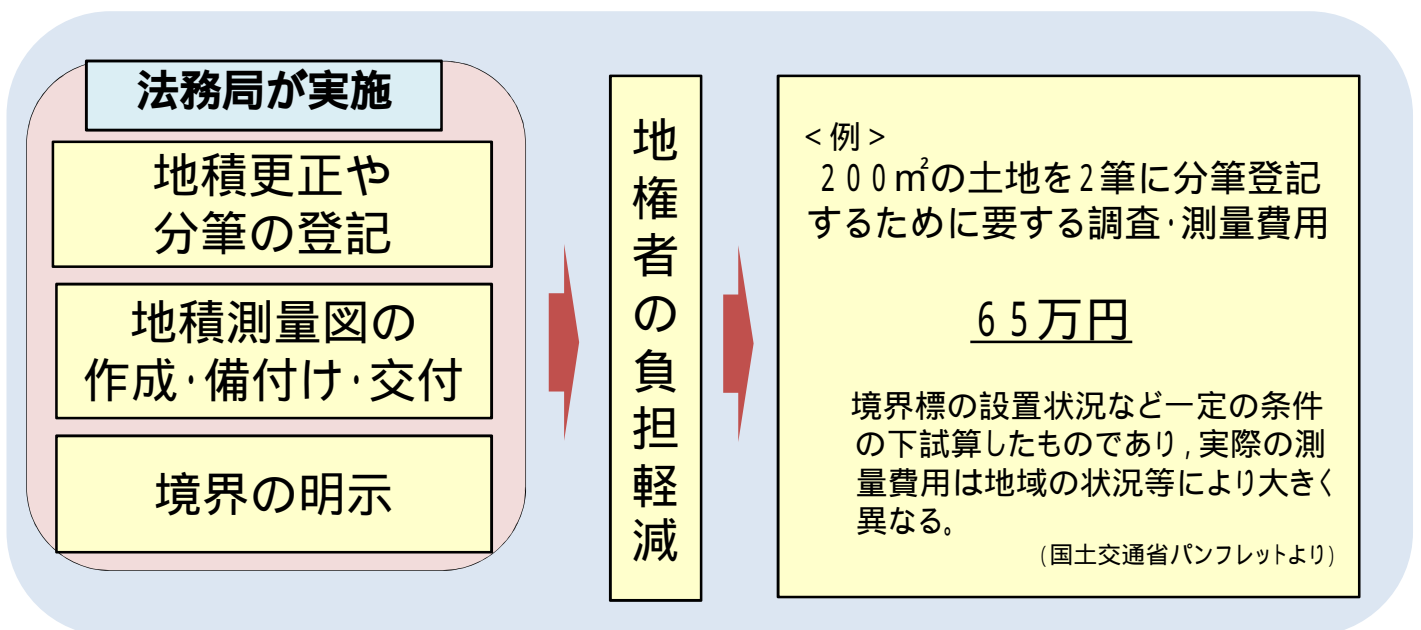
### □ 問題の所在

登記記録上の地積は、必ずしも正確な測量成果に基づいて、記録されていない場合があります。この場合、土地所有者は、地積更正の登記を申請する必要がありますので、隣接地所有者に立会を求め、測量などをするようになります。

### □ 地図作成の効果

地図作成作業では、正確な測量を行いますので、その成果として、登記官の職権による地積更正の登記を行います。  
地積測量図の作成及び備付けを行います。  
確認された筆界に基づき、境界を明示します。

**地権者の登記申請・測量費用の負担軽減が図られます。**



## 具体的効果 4 土地の有効利用の推進

### □ 問題の所在

土地取引や開発事業を実施するためには、正確な地図の情報が不可欠です。筆界が不明であると、事業に必要な用地取得が円滑に行えず、事業の進ちょくに支障が生じることがあります。

また、地図が整備されていないことで、再開発事業や土地の有効利用が妨げられるケースもあります。

### □ 地図作成の効果

地図作成がされることにより、土地取引や開発事業の用地取得などを円滑に行うことができ、土地の流動化や有効利用を推進することができます。

### □ 具体例

品川区大崎二丁目地区（平成22年度地図作成完了地区 約0.1 k m<sup>2</sup>）

この地区では、地図作成後に、敷地面積が3,000m<sup>2</sup>を超える大規模マンションが建設され、建築基準法上必要な道路の拡幅がされるなど、民間事業者による開発事業が活性化されました。

品川区：民間事業者によるマンション開発



## 具体的効果5 公共事業等の円滑化

### □ 問題の所在

土地取引や開発事業を実施するためには、正確な地図の情報が不可欠です。筆界が不明であると、事業に必要な用地取得が円滑に行えず、事業の進ちょくに支障が生じることがあります。

また、地図が整備されていないことで、再開発事業や土地の有効利用が妨げられるケースもあります。

### □ 地図作成の効果

地図作成がされることにより、土地取引や開発事業の用地取得などを円滑に行うことができます。また、道路拡張工事等の公共事業も円滑に実施することができます。

### □ 具体例

松山市道後湯之町ほか（平成17年度地図作成完了地区 約0.2 k m<sup>2</sup>）

道後温泉本館の玄関前は、以前はそのすぐ前を県道が通っており、道路幅が狭いうえに1日に6,000台程度の自動車の交通量があり、歩くのも大変な状況でした。地図作成後には、道後温泉本館の玄関前にあたる西面と北面を歩行者道路として、きれいに整備されました。

地図整備の前



地図整備の後

